



Le Maire

Arrêté N° 2022_03775_VDM

**SDI 21/720 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - 89 RUE DE LA PALUD / 3 PLACE DE ROME -
13006 MARSEILLE**

Nous, Maire de Marseille,

Vu l'article L 2131-1 du code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L 511-1 et suivants ainsi que les articles L 521-1 à L 521-4 du code de la construction et de l'habitation, (cf. annexe 1),

Vu les articles R 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'article 879-II du code général des impôts,

Vu l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 et le décret n°2020-1711 du 24 décembre 2020,

Vu l'arrêté n°2020_03084_VDM du 24 décembre 2020 portant délégation de fonctions à Monsieur Patrick AMICO, adjoint en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'arrêté n°2022_02980_VDM, en date du 12 septembre 2022, portant délégation de signature, pendant la période d'empêchement de Monsieur Patrick AMICO, à Monsieur Joël CANICAVE, adjoint en charge des finances, des moyens généraux et des budgets participatifs,

Vu l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n°2022_00888_VDM signé en date du 6 avril 2022, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation des logements du R+1 sur arrière-cour, desservis par la terrasse et le sas, ainsi que le rez de chaussée exploité par la boîte de nuit « La rose Rouge » de l'immeuble sis 89 rue de la Palud / 3 place de Rome - 13006 MARSEILLE 6EME,

Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 28 septembre 2022,

Vu le courrier d'information préalable à l'engagement de la procédure de mise en sécurité prévu par les articles L511-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation, notifié le 12 août 2022 et le 9 septembre 2022 au gestionnaire et à son représentant, faisant état des désordres constructifs affectant l'immeuble sis 89 rue de la Palud / 3 place de Rome - 13006 MARSEILLE 6EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 30 juin 2022 et notifié au gestionnaire et son représentant en date respective du 12 août 2022 et du 9 septembre 2022, portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 89 rue de la Palud / 3 place de Rome - 13006 MARSEILLE 6EME,

Considérant l'immeuble sis 89 rue de la Palud / 3 place de Rome - 13006 MARSEILLE 6EME, parcelles cadastrées section 827A numéro 0178 pour une contenance cadastrale de 3 ares et 33 centiares, et section 827A numéro 0200 pour une contenance cadastrale de 2 ares et 44 centiares, quartier Préfecture,

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de mise en sécurité – procédure

urgente n°2022_00888_VDM signé en date du 6 avril 2022 ont entraîné l'évacuation des occupants des logements du R+1 sur arrière-cour desservis par la terrasse et le sas, ainsi que l'interdiction d'occupation et d'utilisation du rez de chaussée exploité par la boîte de nuit « La rose Rouge »,

Considérant que la visite des services municipaux, en date du 8 juin 2022 a permis de constater la réalisation des travaux de mise en sécurité d'urgence,

Considérant que les travaux de mise en sécurité provisoires ont été dûment attestés en date du 9 juin 2022 par H2 TEC, bureau de contrôle, domicilié 400 avenue de Passe Temps – Z.A.C. de Napollon – 13400 AUBAGNE,

Considérant que ces travaux ne permettent pas la réintégration des logements du R+1 sur arrière-cour desservis par la terrasse et le sas, ainsi que la levée de l'interdiction d'occupation et d'utilisation du rez de chaussée exploité par la boîte de nuit « La rose Rouge », et qu'il convient donc de poursuivre la procédure de mise en sécurité conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation précité,

Considérant que, lors des visites techniques en date du 5 mai 2022 et 8 juin 2022, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Bâtiment en fond de parcelle :

- Zone de plancher effondrée :

- effondrement du plancher entre le rez-de-chaussée et le R+1 sur l'emprise de 3 logements, avec risque de chute des personnes,
- plancher bas du R+1 composé de chapes superposées, générant des charges importantes, avec risque de rupture du plancher et de chute des personnes,
- non-continuité et absence de support de la poutre de chevêtre de l'escalier accédant aux combles, la descente de charges n'est plus assurée, avec risque de chute sur les personnes,
- présence de doublage en briquettes creuses avec lame d'air, présentant des défauts de mise en œuvre, avec risque de chute des briquettes sur les personnes,

- Boîte de nuit « La rose rouge » au rez-de-chaussée droite :

- infiltrations visibles sur l'enfustage du plancher entre le rez-de-chaussée et le R+1, observable depuis une ouverture en faux-plafond, au droit du dégagement éclairé par verrière zénithale, avec risque de dégradation de l'enfustage, de rupture de celui-ci, et de chute de matériaux sur les personnes,

- Appartement n° 6 :

- velux fuyard, traces d'infiltrations en plafond et le long de la cloison, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- instabilité de la main courante de l'escalier et absence de garde corps sur le palier haut de l'escalier, avec risque de chute des personnes,

- Toiture :

- vétusté de la couverture, avec risque d'infiltrations d'eau, de dégradations structurelles et de chute de matériaux sur les personnes,
- présence d'encombrants sur la couverture (climatiseurs déconnectés, tuiles en terre cuite), avec risque de chute de matériaux sur les mitoyens et au pied de la toiture,

Immeuble sur rue :

- Façade sur rue :

- présence de mousse en sous-face du balcon en attique, avec risque de

descellement des pierres et de chute de celles-ci sur l'espace public,
- fissure sur le linteau de la fenêtre, visible depuis l'appartement n° 208, avec risque d'infiltrations d'eau dans la maçonnerie et de chute de matériaux sur l'espace public,

- Façade arrière :

- épaufrures d'enduits, et risque d'infiltrations d'eau et de chute de matériaux sur les personnes,
- chéneau déformé et présence de mousse en dessous, avec risque d'infiltrations d'eau, de dégradation de la maçonnerie, et de chute de matériaux sur les personnes,

- Boite de nuit « Étage 89 » au sous-sol côté rue :

- taux d'humidité aérien et sur les murs important, avec risque de dégradation de la maçonnerie, et de chute de matériaux sur les personnes,

- Appartement n° 109 :

- fissures horizontales sur la faïence murale dans les sanitaires, et risque de désolidarisation, d'infiltrations d'eau, et de chute du carrelage sur les personnes,
- traces d'infiltrations d'eau visibles sur le plafond au-dessus de la cuisine, dans la salle de bains et dans le dégagement, et risque de dégradation du plancher intermédiaire, de chute de dalles du faux plafond, et de chute de matériaux sur les personnes,
- dalle de faux-plafond mal positionnée dans l'angle au dessus de la fenêtre, avec risque de chute de la dalle sur les personnes,
- vitrage de la fenêtre cassé, risque de blessures, d'infiltrations d'eau, de dégradation de la maçonnerie, et de chute de matériaux sur les personnes,

- Appartement n° 106 :

- vitrage de la fenêtre cassé, risque de blessures, d'infiltrations d'eau, de dégradation de la maçonnerie, et de chute de matériaux sur les personnes,

- Appartement n° 208 :

- infiltrations d'eau contre le mur de façade et sur le plafond des sanitaires, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

- Appartement n° 406 :

- dégât des eaux au plafond dans le salon et dans la salle de bains, avec risque d'infiltrations d'eau et de chute de matériaux sur les personnes,

- Cage d'escaliers :

- main courante en bois cassée et instable sur le palier du R+2, avec risque de chute de personnes,
- infiltrations d'eau sous le palier du R+4, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- fissures autour du puits de lumière avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

- Couloir du R+4 :

- non planéité du plancher, avec risque de dégradation structurelle, de chute du plancher, et de chute de personnes,
- porte d'accès à la gaine technique de l'ascenseur non verrouillée et maintenue ouverte, avec risque de chute de personnes,

- Toiture :

- absence de gouttière recueillant les eaux pluviales au dessus de la gaine technique de l'ascenseur, avec risque d'infiltrations d'eau, de dégradation des maçonneries, et de chute de matériaux sur les personnes,

Bâti central reliant les deux immeubles :

- Corridor intérieur au R+1 :

- descellement du garde corps le long de la petite volée d'escaliers, avec risque de chute de personnes,
- fissure en plafond autour du puits de lumière, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- souplesse du plancher bas (palier), avec risque de dégradation de la structure porteuse du palier, et de chute de personnes,

- Appartement dernière porte à gauche :

- traces d'infiltrations d'eau autour de la trappe de désenfumage, avec risque de dégradation des matériaux et de chute de ceux-ci sur les personnes,

- Toiture :

- chéneau encombré, présence d'encombrants sur la toiture, avec risque d'infiltrations d'eau, de dégradation de la couverture et de chute de matériaux sur les personnes,

Dysfonctionnements constatés des équipements communs et risques associés :

- Installations électriques :

- accès non sécurisé à l'ensemble des installations électriques dans les parties communes, situés à moins de 2,25 m du sol, avec risque de dégradations et d'électrisation ou électrocution par contact direct,
- absence d'isolation du TGBT par des parois et bloc-porte coupe feu ¼ d'heure par rapport à la circulation, avec risque d'une propagation d'incendie en cas de claquage diélectrique notamment,
- dégradation de points lumineux d'éclairage dans les parties communes par endroits, avec risque de panique et de chute des personnes,

- Ascenseurs :

- dégradation des équipements de l'ascenseur (installations électriques de l'ascenseur non protégée des eaux pluviales et coffret grand ouvert), la cage d'ascenseur étant actuellement inaccessible et à l'arrêt, compromettant gravement les conditions d'habitation et d'utilisation des installations,

- Sécurité incendie :

- absence de garanties quant à l'isolation coupe-feu ½ heure entre les appartements (présence d'un réseau de VMC desservant l'ensemble des locaux),
- absence d'une isolation coupe-feu 2 heures des locaux d'habitation par rapport aux ERP (présence de bouches de ventilation dans les parties communes sans aucune garantie sur les installations),
- absence d'une isolation suffisante du conduit d'air provenant des locaux des ERP, par rapport aux ouvertures des locaux d'habitation sur la façade arrière,
- encombrement important de la gaine abritant le dégagement accessoire et des parties communes,
- dysfonctionnement des dispositions actionnées de sécurité (DAS – portes coupe-feu),
- dysfonctionnement du système de désenfumage naturel installé en partie haute de la cage d'escaliers,

En cas de départ d'incendie, l'ensemble de ces éléments peut générer une propagation rapide des fumées toxiques dans tous les locaux et empêcher une évacuation des occupants rapide et sûre.

- Réseaux d'évacuation des eaux :

- engorgement des collecteurs d'eau pluviale en partie basse des conduites

en façade, avec risque d'affouillement en pied d'immeuble et de déstructuration des éléments de maçonnerie,

Considérant, que le propriétaire n'a pas pris les dispositions nécessaires pour mettre fin durablement au danger,

Considérant le risque avéré pour le public en raison de la persistance des désordres portés sur le rapport de visite susvisé, il convient d'ordonner la réparation définitive de l'immeuble en cause,

ARRÊTONS

Article 1

L'immeuble sis 89 rue de la Palud / 3 place de Rome - 13006 MARSEILLE 6EME, parcelles cadastrées section 827A, numéro 0178, pour une contenance cadastrale de 3 ares et 33 centiares, et section 827A, numéro 0200, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 44 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour en toute propriété à la

Le propriétaire de l'immeuble sis 89 rue de la Palud / 3 place de Rome - 13006 MARSEILLE 6EME, ou ses ayant-droit, identifié au sein du présent article est mis en demeure sous un délai de **6 mois** à compter de la notification du présent arrêté de mettre fin durablement à tout danger en réalisant les travaux de réparation et mesures listés ci-dessus :

- Faire réaliser par un homme de l'art qualifié (bureau d'études techniques, ingénieur, architecte) un diagnostic sur la totalité de la structure de l'immeuble en fond de parcelle ainsi que sur les désordres constatés sur l'immeuble sur rue, afin d'aboutir aux préconisations techniques pour la mise en œuvre de travaux de réparation définitifs ou de démolition des désordres constatés mettant fin à tout danger,
- D'autres études devront être également menées par un homme de l'art pour :
 - Vérifier l'état de la toiture (combles, charpente, couverture...) des immeubles sur rue et en fond de parcelle, y compris le bâti reliant les deux immeubles,
 - S'assurer de la bonne gestion des eaux pluviales, du bon état général des réseaux humides privatifs et communs des immeubles sur rue et en fond de parcelle, y compris le bâti reliant les deux immeubles, et notamment :
 - débarrasser le chéneau et la toiture du bâti central reliant les deux bâtiments ainsi que la toiture du bâtiment arrière,
 - vérifier l'état du réseau de plomberie privative dans l'immeuble sur rue et engager les réparations nécessaires,
 - faire cesser les infiltrations d'eau observées dans les appartements n° 109, 208 et 406, et au niveau du palier R+4,
 - Vérifier l'état de conservation de la structure de l'immeuble en fond de parcelle et les désordres constatés sur l'immeuble sur rue, et notamment :
 - du plancher haut dans les appartements n°109 et 208,
 - de l'enfustage situé entre le rez-de-chaussée et le R+1 situé au droit du dégagement éclairé par verrière zénithale du bâtiment arrière,

- Contrôler la façade arrière, le pignon et la façade sur rue de l'immeuble sur rue, protéger les matériaux des intempéries, et réparer les fissures observées sur l'immeuble sur rue,
 - Verrouiller l'accès à la gaine technique de l'ascenseur au R+4 de l'immeuble sur rue,
 - Installer une ventilation et la faire fonctionner sans interruption au sous-sol de l'immeuble sur rue occupé par la boîte de nuit «Étage 89»,
- Faire réaliser par un technicien compétent, un bureau d'études techniques ou un ingénieur, des diagnostics sur les installations électriques, les moyens d'extinction incendie, le système de sécurité incendie (détection incendie, désenfumage, compartimentage et diffusion de l'alarme sonore...), les réseaux de ventilation mécanique contrôlée VMC – chauffage/ventilation et les installations de l'ascenseur, afin d'aboutir à la mise en œuvre de travaux de réparation définitive de l'ensemble des dysfonctionnements d'équipements communs constatés.
- Désigner un maître d'œuvre pour assurer le bon suivi des travaux,
 - Réparer l'ensemble des désordres éventuels relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art,
 - Exécuter tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct des mesures de sécurité prescrites ci-dessus, sont nécessaires et sans lesquels ces dernières resteraient inefficaces afin d'assurer la solidité et la stabilité des ouvrages,
 - S'assurer que les travaux induits ont bien été réalisés (équipements sanitaires, menuiseries, réseaux....).

Article 2

Les 5 appartements du R+1 sur arrière-cour desservis par la terrasse et le sas, ainsi que le rez-de-chaussée exploité par la boîte de nuit « La Rose Rouge » de l'immeuble sis 89 rue de la Palud / 3 place de Rome - 13006 MARSEILLE 6EME et concernés par l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n°2022_00888_VDM signé en date du 6 avril 2022 restent interdits à toute occupation et utilisation jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

Le propriétaire doit s'assurer de la neutralisation des fluides (eau, gaz, électricité) des locaux interdits d'occupation et d'utilisation.

Ces fluides pourront être rétablis à la demande du propriétaire afin que celui-ci puisse réaliser les travaux demandés. Néanmoins, il devra s'assurer sous sa seule responsabilité que la colonne montante soit dissociée de l'alimentation générale afin que le compteur général n'alimente plus les appartements et les locaux de l'immeuble interdits d'occupation.

Article 3

Les accès aux 5 appartements du R+1 sur arrière-cour desservis par la terrasse et le sas, ainsi que le rez-de-chaussée exploité par la boîte de nuit « La Rose Rouge » interdits doivent rester neutralisés par tous les moyens que jugera utiles le propriétaire.

Ces accès seront réservés aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés des travaux de réparation définitifs.

Article 4

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, les occupants des 5 appartements du R+1 sur arrière-cour desservis par la terrasse et le sas ont été évacués.

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable d'autres appartement de l'immeuble sis 89 rue de la Palud / 3 place de Rome - 13006 MARSEILLE 6EME, ceux-ci devront être interdits à toute occupation et utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation définitifs.

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer l'hébergement provisoire décent correspondant aux besoins des occupants ou leur relogement ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L.521-3-1 du code de construction et d'habitation.

Cette obligation doit être assurée et ce, jusqu'à réintégration dans les lieux, après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout danger. A défaut, pour les propriétaires d'avoir assuré cet hébergement provisoire (ou le relogement), celui-ci sera assumé par la ville de Marseille à leur frais.

Les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

Article 5

Les copropriétaires doivent informer immédiatement la **Direction du logement et de la lutte contre l'habitat indigne**, sise 13, Boulevard de Dunkerque 13002 MARSEILLE (téléphone : 04 91 55 40 79, courriel : suivi-hebergement@marseille.fr), des offres d'hébergement faites aux locataires et des dates prévues d'occupation de ces logements temporaires (date d'entrée et durée prévisionnelle).

Article 6

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L521-1 à L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation reproduits en annexe.

La protection des occupants prévue aux articles précités est effective, notamment la suspension des loyers des occupants (évacués ou non) tant que la mainlevée totale de l'arrêté de mise en sécurité n'est pas prononcée.

Article 7

Sur présentation du rapport d'un homme de l'art (architecte, ingénieur, bureau d'étude technique spécialisé,...) se prononçant sur la parfaite réalisation des travaux mettant fin aux désordres listés à l'article 1 du présent arrêté, le Maire prendra acte de l'exécution de ces mesures et prononcera la mainlevée du présent arrêté.

Article 8

A défaut par le propriétaire mentionné à l'article 1 ou ses ayants droit de respecter les injonctions du présent arrêté dans les délais prescrits, la commune pourra procéder d'office à la réalisation desdits travaux à leurs frais dans les conditions prévues à l'article L511-16 du code de la construction et de l'habitation.

La non exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose les propriétaires mentionnés à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans

les conditions prévues à l'article L511-15 du code de la construction et de l'habitation.

Si les études ou l'exécution des travaux d'office font apparaître de nouveaux dysfonctionnements, la commune se réserve le droit d'engager les travaux nécessaires pour y remédier, aux frais du propriétaire défaillant.

La créance résultant de ces travaux est récupérables comme en matière de contributions directes.

Article 9

Le non-respect des obligations découlant du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues par l'article L511-22 ainsi que par les articles L521-4 et L111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

Article 10

Le présent arrêté sera notifié contre pli sous signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception :

Au propriétaire de l'immeuble sis 89 rue de la Palud / 3 place de Rome - 13006 MARSEILLE 6EME pris en la personne de [REDACTED]

Ainsi qu'au représentant de la [REDACTED] pris en la personne de [REDACTED]

Ceux-ci le transmettront aux personnes mentionnées à l'article 1, aux ayants droit ainsi qu'aux occupants.

Article 11

Le présent arrêté sera affiché en Mairie de secteur et sur la porte de l'immeuble. Il sera également publié au recueil des actes administratifs de la Ville de Marseille et transmis au contrôle de légalité.

Article 12

Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier du service de publicité foncière de MARSEILLE 3, dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor public, conformément à l'article L511-12 du livre V du code de la construction et de l'habitation et sera exonéré de la contribution de sécurité immobilière en application de l'article 879-II du code général des impôts.

Article 13

Le présent arrêté sera transmis au Préfet du département des Bouches-du-Rhône, à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation de l'immeuble.

Article 14

Monsieur le Directeur Général des Services et Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 15

Pour faire appliquer l'interdiction prévue à l'article 2 et celle prévue à l'article 3 du présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que de besoin, au concours de la force publique, ainsi que pour toutes visites jugées nécessaire.

Article 16

Le présent arrêté peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification d'un recours gracieux devant le Maire.

Le présent arrêté peut faire l'objet de recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou dans un délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Joël CANICAVE

Monsieur l'Adjoint en charge des finances,
des moyens généraux et des budgets
participatifs


Signé le : 24. 11. 2022.

ANNEXE 1

Articles du code de la construction et de l'habitation relatifs à la procédure de mise en sécurité et du droit des occupants

Article L511-1 du code de la construction et de l'habitation

La police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations est exercée dans les conditions fixées par le présent chapitre et précisées par décret en Conseil d'Etat.

Conformément à l'article 19 de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

Article L511-2 du code de la construction et de l'habitation

La police mentionnée à l'article L. 511-1 a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes en remédiant aux situations suivantes :

1° Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;

2° Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation ;

3° L'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ;

4° L'insalubrité, telle qu'elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique.

Article L511-9 du code de la construction et de l'habitation

Préalablement à l'adoption de l'arrêté de mise en sécurité, l'autorité compétente peut demander à la juridiction administrative la désignation d'un expert afin qu'il examine les bâtiments, dresse constat de leur état y compris celui des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin au danger. L'expert se prononce dans un délai de vingt-quatre heures à compter de sa désignation.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger imminent, l'autorité compétente fait application des pouvoirs prévus par la section 3 du présent chapitre.

Article L511-10 du code de la construction et de l'habitation

L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est pris à l'issue d'une procédure contradictoire avec la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures : le propriétaire ou le titulaire de droits réels immobiliers sur l'immeuble, le local ou l'installation, tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou, dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin ou du Haut-Rhin, au livre foncier, dont dépend l'immeuble.

Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la procédure contradictoire est valablement conduite avec le seul syndicat de copropriétaires représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires.

Par dérogation aux dispositions des alinéas précédents, la procédure contradictoire est conduite avec les personnes suivantes qui seront celles tenues d'exécuter les mesures :

1° L'exploitant et le propriétaire lorsqu'elle concerne des établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou lorsqu'elle concerne l'entreposage de matières explosives ou inflammables ;

2° Les titulaires de la concession funéraire dans le cas mentionné à l'article L. 511-3 ;

3° La personne qui a mis les immeubles, les locaux ou les installations à disposition ou celle qui en a l'usage lorsque la mesure de police porte sur l'usage qui en est fait.

Article L511-15 du code de la construction et de l'habitation

I.-Lorsque les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été exécutés dans le délai fixé et sauf dans le cas mentionné à la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 511-11, la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte dont le montant, sous le plafond de 1 000 € par jour de retard, est fixé par arrêté de l'autorité compétente en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution. Si les mesures et travaux prescrits concernent un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'arrêté prononçant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions prévues à l'article L. 543-1 du présent code.

Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1.

II.-L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux prescrits. La personne tenue d'exécuter les mesures informe l'autorité compétente de leur exécution. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

L'autorité compétente peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 511-22.

III.-Le produit de l'astreinte est attribué :

1° Lorsque l'autorité compétente est le maire, à la commune ;

2° Lorsque l'autorité compétente est le représentant de l'Etat dans le département, à l'Agence nationale de l'habitat, après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement ;

3° Lorsque l'autorité compétente est le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président de la métropole de Lyon, à cet établissement ou à la métropole.

A défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la métropole de Lyon de liquider l'astreinte et de dresser le titre exécutoire nécessaire à son recouvrement, la créance est liquidée par le représentant de l'Etat et est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité compétente, aux frais du propriétaire, des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu à l'article L. 511-11. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office.

Article L511-16 du code de la construction et de l'habitation

Lorsque les prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été mises en œuvre dans le délai fixé, l'autorité compétente peut, par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution, aux frais du propriétaire. Elle peut prendre toute mesure nécessaire à celle-ci. Elle peut également faire procéder à la démolition prescrite sur jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, rendu à sa demande.

Si l'inexécution de mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, l'autorité compétente peut, sur décision motivée, se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat des copropriétaires à concurrence des sommes par elle versées.

Lorsque l'autorité compétente se substitue aux propriétaires défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en leur lieu et place, pour leur compte et à leurs frais.

Lorsque les locaux sont occupés par des personnes entrées par voie de fait ayant fait l'objet d'un jugement d'expulsion devenu définitif, et que le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement s'est vu refuser le concours de la force publique pour que ce jugement soit mis à exécution, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement peut demander au tribunal administratif que tout ou partie de la dette dont il est redevable au titre des dispositions du présent chapitre soit mis à la charge de l'Etat. Cette somme vient en déduction de l'indemnité à laquelle peut prétendre le propriétaire en application de l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Le représentant de l'Etat dans le département peut par convention confier au maire l'exécution des arrêtés de traitement de l'insalubrité à l'exclusion de ceux engagés au titre de la section 3 du présent chapitre. Les frais prévus à l'article L. 511-17 sont dans ce cas recouvrés au profit de la commune.

Article L511-19 du code de la construction et de l'habitation

En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport mentionné à l'article L. 511-8 ou par l'expert désigné en application de l'article L. 511-9, l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe.

Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

Article L511-20 du code de la construction et de l'habitation

Dans le cas où les mesures prescrites en application de l'article L. 511-19 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, l'autorité compétente les fait exécuter d'office dans les conditions prévues par l'article L. 511-16. Les dispositions de l'article L. 511-15 ne sont pas applicables.

Article L511-21 du code de la construction et de l'habitation

Si les mesures ont mis fin durablement au danger, l'autorité compétente prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement. Elle prend un arrêté de mainlevée conformément à l'article L. 511-14.

Si elles n'ont pas mis fin durablement au danger, l'autorité compétente poursuit la procédure dans les conditions prévues par la section 2.

Article L511-22 du code de la construction et de l'habitation

I.-Est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits en application du présent chapitre.

II.-Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 € le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

III.-Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :

1° Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ;

2° Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux prise en application du présent chapitre.

IV.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales ;

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières. Cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent IV est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

V.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent V est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

VI.-Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

Article L521-1 du code de la construction et de l'habitation

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 184-1.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2 du code de la construction et de l'habitation

I.-Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L. 184-1, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II.-Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III.-Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1 du code de la construction et de l'habitation

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 184-1 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

III.-Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.-Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

